

ДОГОВОР № 16
управления многоквартирным домом

Самарская область
город Октябрьск

«14» октября 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА» (ОГРН 1026303066415, ИНН 6355003757), в лице Генерального директора Прокофьева Николая Егоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:

Самарская область, г. Октябрьск, пер. Тракторный, дом 14
(почтовый адрес)
в лице представителя Никишиной Любови Васильевны,
(ФИО)

действующего на основании Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 25.09.2014, именуемые в дальнейшем «Собственники», при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее по тексту - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Понятия, используемые в договоре:

Многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Содержание общего имущества (техническое обслуживание) – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием многоквартирного дома, поддержанию его в пригодном для нормальной эксплуатации состоянии (работоспособности, исправности), наладке и регулированию инженерных систем.

Текущий ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановлению работоспособности) элементов, оборудования, и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственник помещения – физическое, юридическое лицо, муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация, обладающее помещением в данном доме на праве собственности. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Общее собрание собственников помещения - орган управления многоквартирным домом.

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а так же индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании жилым помещением в многоквартирном доме и потребляющее коммунальные услуги.

Наниматель жилого помещения – лицо, владеющее жилым помещением государственного (муниципального) жилищного фонда по договору найма (социального) найма.

Наймодатель – сторона по договору социального найма жилого помещения – собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо;

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «25» сентября 2014 года – Приложение № 3 к настоящему договору).

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25, Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 года № 47, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительством РФ от 13.08.2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года № 170, иными федеральными законами и законами Самарской области, постановлениями и распоряжениями Правительства РФ, Правительства Самарской области (в пределах выполнения Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома – Приложение 2 к настоящему договору, с учетом Составы общего имущества многоквартирного дома – Приложение 1 к настоящему договору, и с учетом технического состояния многоквартирного дома).

1.5. Общее имущество многоквартирного дома определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительством РФ от 13.08.2006 года № 491 (далее – Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме) и включает:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений

общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

1.6. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным определяются в соответствии с положениями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

1.7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

1.8. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.9. Вопросы, связанные с проведением работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме регламентируются разделом IX Жилищного кодекса РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам, а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам семьи нанимателей, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях (далее – нанимателям, арендаторам).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Оренбург, пер. Троицкий, дом 14 (далее – многоквартирный дом), в течение установленного настоящим договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений (нанимателям, арендаторам) в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2.1 Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении 1 к настоящему договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указаны в Приложении 2 к настоящему договору.

2.3.1. Изменение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в дальнейшем осуществляется по взаимному

соглашению сторон на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. В перечень оказываемых коммунальных услуг входят:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление (теплоснабжение).

2.5. Коммунальные услуги предоставляются непосредственно потребителям – лицам, пользующимся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора в интересах собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 1.4 настоящего договора, а также в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения и в соответствии с иными правовыми актами.

3.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы надлежащего качества по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение 2). Надлежащее содержание общего имущества должно обеспечивать: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, муниципального имущества; доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.3. Предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с настоящим договором, требованиями законодательства Российской Федерации, правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.4. Производить в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.1.5. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных

(обще домовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (обще домовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.6. Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.7. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

3.1.8. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

3.1.9. Организовать и обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов, устранять аварии в сроки, установленные законодательством.

3.1.10. Предоставлять иные услуги, в соответствии с действующим законодательством.

3.1.11. Принимать от граждан, проживающих в многоквартирном доме (собственников, нанимателей, членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями собственника в многоквартирном доме) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций и иные услуги. В случае, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, требовать от наймодателя жилого помещения оставшуюся часть платы в установленном порядке.

3.1.12. Обеспечить ведение и сохранность технической, бухгалтерской и иной документации (баз данных), полученной от собственника или ранее управлявшей управляющей организацией в целях исполнения настоящего договора, вносить в документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение (предложение, заявление, жалобу) собственникам либо иным лицам, являющимся пользователями принадлежащих собственнику помещений, должен быть направлен в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения.

3.1.14. Информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.15. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, доводится управляющей организацией до потребителя в платежных документах и на сайте управляющей организации в сети Интернет не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов с новыми тарифами (размерами платы).

3.1.16. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества устранять недостатки и дефекты выполненных

работ, выявленные в процессе эксплуатации гражданами, проживающими в многоквартирном доме (нанимателями и членами их семей, арендаторами, иными законными пользователями помещениями собственника в многоквартирном доме). Недостатки и дефекты считаются выявленными, если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.17. Обеспечить доставку гражданам, проживающим в многоквартирном доме (нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями собственника в многоквартирном доме) платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем одним из следующих способов: лично в руки, почтовым отправлением, доставкой в почтовый ящик, иными предусмотренными законом способами.

3.1.18. Обеспечить граждан, проживающих в многоквартирном доме (нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями собственника в многоквартирном доме) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и на сайте управляющей организации в сети Интернет.

3.1.19. Предоставлять потребителям по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, в том числе производить сверку платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

3.1.20. Предоставлять собственнику муниципального жилищного фонда либо наймодателю по письменному запросу необходимую информацию.

3.1.21. Вести работу по взысканию задолженности по оплате за жилье и коммунальные услуги с собственников и нанимателей жилых помещений, в том числе в судебном порядке

3.1.22. Участвовать во всех проверках, обследованиях многоквартирного дома, проводимых собственником либо уполномоченным его представителем, в целях контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, а также в оформлении документов по результатам данных проверок, составлении акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещениям собственника.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. Вести учет сведений о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату о пломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

3.1.24. Размер платы за коммунальные услуги и порядок определения объема (количества) потребленных коммунальных услуг исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, показаний приборов учета определяется в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.25. Согласовывать с собственниками (нанимателями, арендаторами) устно время доступа в занимаемое им помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения в срок, обеспечивающий получение указанного уведомления не менее чем за три дня до начала проведения работ.

3.1.26. Представлять собственникам письменный отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора.

3.1.27. Не распространять конфиденциальную и персональную информацию о Собственников или иных лицах, пользующихся помещением на законных основаниях, без письменного разрешения Собственников либо данных иных лиц, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.28. Представлять интересы собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29 Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственникам помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору.

3.1.30. Вести по домовый и по квартирный учет поступлений денежных средств в счет платы по настоящему договору, сумм задолженности.

Вести по домовый учет объемов выполненных работ и израсходованных на эти цели денежных средств.

Средства, сформированные из платы на текущий ремонт в составе платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, указанной в п. 4.2 настоящего договора, использовать на работы (услуги) и иные расходы в отношении соответствующего многоквартирного дома, собственники (наниматели, арендаторы) помещений которого внесли плату за содержание и текущий ремонт общего имущества.

3.1.31. Обеспечить свободный доступ к информации об оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Размещать на официальном сайте управляющей компании информацию:

- о суммах поступивших денежных средств в счет платы по настоящему договору,
- о суммах задолженности с указанием квартир задолжников,
- о суммах средств, предусмотренных на текущий ремонт многоквартирного дома,
- о суммах средств, использованных на текущий ремонт дома, с указанием объектов ремонта.

3.1.32. Не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

3.1.33. Осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по

функциональным возможностям отличается от коллективного (обще домового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.34. Проводить проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.35. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, применительно к условиям настоящего договора.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Выполнять работы (услуги), связанные с реализацией настоящего Договора, как лично, так и с привлечением других лиц, на основании заключенных договоров.

3.2.3. В случае возникновения аварийной ситуации в многоквартирном доме для организации ликвидации аварий использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт дома, а в случае необходимости также заемные средства, с последующим внесением соответствующих изменений в план текущего ремонта и согласованием данного плана с собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.2.4. Требовать от собственников либо иных лиц, использующих помещения на законных основаниях, соблюдения требований, установленных Правилами пользования жилыми помещениями, выдавать предписания в случае их невыполнения.

3.2.5. Требовать от собственников (арендаторов, нанимателей) внесения платы по настоящему договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

В порядке, установленном законодательством, взыскивать с должников суммы неплатежей.

3.2.6. Требовать от собственников (арендаторов, нанимателей) возмещения убытков, причиненных управляющей организации вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения собственником своих обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

3.2.7. Осуществлять не чаще одного раза в шесть месяцев проверку достоверности передаваемых собственниками (нанимателями, арендаторами) сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в помещениях многоквартирного дома, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета и осмотра приборов учета. По согласованию с собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника. Время посещения указанных помещений и осмотра приборов учета определяется по согласованию с собственниками (нанимателями, арендаторами).

3.2.8. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам управляющая организация должна незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

Доначисление производится в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.2.9. Выдавать рекомендации собственникам об устранении недостатков при выявлении неисправности или истечении сроков поверки приборов учета коммунальных услуг в десятидневный срок со дня выявления.

3.2.10. Организовывать и проводить с привлечением паспортной службы комиссионную проверку количества проживающих в жилых помещениях лиц.

3.2.11. Организовывать в случае необходимости внеочередное собрание собственников помещений многоквартирного дома по вопросам управления домом.

3.2.12. Запрашивать сведения у собственников помещений: о заключенных договорах найма (поднайма), аренды; об изменении количества граждан, вселенных собственником в жилые помещения, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

3.2.13. Производить корректировку платы за коммунальные услуги в случаях и порядке, предусмотренным действующим законодательством.

3.2.14. По поручению собственника производить начисление, сбор платежей собственников за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги.

3.2.15. Основания и порядок приостановки или ограничения коммунальных услуг осуществляется в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.2.16. По согласованию с собственниками за счет своих или заемных средств принимать меры по улучшению (увеличению) общего имущества (в том числе приобретать и устанавливать коллективные (общедомовые) приборы учета соответствующих коммунальных услуг) с последующей компенсацией понесенных расходов за счет средств собственников.

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, применительно к условиям настоящего договора.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации или в иную службу, указанную управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание и ремонт занимаемого жилого и нежилого помещения, установленной из расчета на 1 кв. м. общей площади. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.4. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время.

3.3.5. Допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с

управляющей организацией время для проверки и устранения недостатков (в случае необходимости) предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.7. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации или в иную службу, указанную управляющей организацией.

3.3.8. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.9. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

- 1) перенос инженерных сетей производить в установленном законом порядке по согласованию с управляющей организацией;
- 2) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;
- 3) не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- 4) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации;
- 5) не демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;
- 6) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов по Цельсию;
- 7) не допускается несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- 8) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;
- 9) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять сторонними предметами, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- 10) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

- 11) информировать управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения;
- 12) не сбрасывать в систему водоотведения (канализацию) твердые бытовые отходы, строительный мусор, предметы бытового использования;
- 13) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 07.00, а при производстве ремонтных работ с 20.00 до 08.00 и в выходные и праздничные дни.

3.3.11. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний таких приборов учета обязана совершать управляющая организация (уполномоченное им лицо) или иная организация.

3.3.12. Информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.13. Определять, в том числе на основании предложений управляющей организации, необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту.

3.3.14. Сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения собственника при его отсутствии в помещении.

3.3.15. Уведомлять управляющую организацию об отчуждении жилого помещения течение 2-х недель со дня отчуждения. Ставить в известность нового собственника о заключении настоящего договора.

3.3.16. В порядке, установленном действующим законодательством возмещать управляющей организации убытки в полном размере в случае не исполнения своих обязанностей и нарушения прав управляющей организации, предусмотренных настоящим договором.

3.3.17. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, применительно к условиям настоящего договора.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в необходимых объемах, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Получать информацию о состоянии и содержании многоквартирного дома, переданного в управление, информацию об установленных ценах и тарифах на коммунальные услуги, работах и услугах по содержанию и ремонту многоквартирного дома, об объемах, перечне и качестве оказываемых и выполняемых работ.

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации и специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении в случаях и порядке, которые установлены правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от управляющей организации возмещение убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении условий настоящего договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.9. Контролировать выполнение управляющей организацией обязательств по договору управления в соответствии с жилищным законодательством.

3.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, применительно к условиям настоящего договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего договора определяется как сумма стоимости работ и услуг за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома и стоимости коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями п. 4.3 настоящего договора.

Цена договора и размер платы для каждого собственника помещения в многоквартирном доме устанавливаются в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально принадлежащему собственнику жилому и (или) нежилому помещению согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и ст. 37, 39 Жилищного кодекса РФ.

Размер платы для собственников устанавливается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома за один квадратный метр общей площади помещения собственника в месяц.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на момент заключения договора составляет 17 руб. 89 коп. за один квадратный метр общей площади в месяц, в том числе размер платы за текущий ремонт составляет 05 руб. 90 коп. за один квадратный метр общей площади в месяц.

В случае увеличения органами местного самоуправления размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для нанимателей муниципального жилого фонда, в том числе в 2014 году, плата за содержание и текущий ремонт по настоящему договору устанавливается равной размеру платы, утвержденному органом местного самоуправления. При этом размер платы за текущий ремонт изменяется пропорционально изменению общего размера платы за содержание и текущий ремонт.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные в помещениях, оборудованных индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям, а при отсутствии индивидуального и/или общего (квартирного) приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти (органом местного самоуправления) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.1. В случае изменения в установленном действующим законодательством порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.4. Потребитель вправе по своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу управляющей организации, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, не менее 3 лет со дня оплаты; поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, установленной в настоящем договоре, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5. В выставленном управляющей организацией платежном документе указываются сведения, предусмотренные правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.6. Не использование собственниками (нанимателями, арендаторами) помещения не является основанием не внесения платы за содержание и текущий ремонт, а также за отопление. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.7. Изменение формы собственности на помещение, основания пользования помещением, не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.8. В случае не предоставления коммунальных услуг или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.9. Дополнительные услуги (работы), не предусмотренные настоящим договором, оказываются (выполняются) управляющей организацией за отдельную плату по отдельному договору.

4.10. При оснащении многоквартирного дома обще домовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством.

4.11. При выявлении управляющей организацией факта проживания в жилом помещении собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесении за них платы за коммунальные услуги управляющая организация вправе обратиться в судебные инстанции о взыскании с собственника реального ущерба.

4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в

многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- а) нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг;
- б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;
- в) убытки, причиненные потребителю в результате нарушения управляющей организацией прав потребителей, в том числе в результате договора, содержащего условия, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период, в который выполнение данных работ производилось другими эксплуатирующими и управляющими организациями за исключением случаев универсального правопреемства.

5.3. Материальная ответственность управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества дома не может превышать денежные средства, которые в соответствии с перечнем работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию предполагается собрать и использовать на данный жилой многоквартирный дом за исключением случаев причинения ущерба по которому применяется нормы Гражданского законодательства Российской Федерации. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.4. Потребитель несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- а) не внесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
- б) вред, причиненный жизни, здоровью работников управляющей организации или имуществу управляющей организации или иных лиц вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для потребителя в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для потребителя в жилом доме), подлежит возмещению потребителем по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, собственник обязан уплатить управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту нанимателем помещения в многоквартирном доме, наймодатель, являющийся собственником соответствующего помещения, несет субсидиарную ответственность дополнительно к ответственности нанимателя и обязан по требованию управляющей организации своевременно и в полном объеме оплатить управляющей организации услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

6.1. Контроль за деятельностью управляющей организации осуществляется собственником помещения, доверенными лицами, председателем совета многоквартирного дома, в соответствии с установленными полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц управляющей организации в установленные законодательством сроки информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг, выполненных работах;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, ГЖИ, Госпожнадзор, Ростехнадзор, органы местного самоуправления и другие) для административного воздействия согласно действующему законодательству;
- участия в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе при подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

6.2. В случае обнаружения недостатков выполненных работ, оказанных услуг сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения, которые управляющая организация устраняет за счет собственных средств и своими силами.

6.3. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из сторон договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- Нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирным домом, распределения или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы граждан, проживающих в многоквартирном доме (нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями собственника в многоквартирном доме) за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий договора.
- Неправомерные действия собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями собственника в многоквартирном доме, в том числе причинения вреда жизни и здоровью имущества других собственников.

Подготовка бланков акта осуществляется управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.4. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт помещения. Акт составляется в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

6.5. Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в силу с «01» ноября 2014 г.

7.2. Стороны обязаны приступить к выполнению обязательств по настоящему договору со дня вступления договора в силу.

7.3. В случае отсутствия решения общего собрания собственников либо уведомления управляющей организации о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены договором.

7.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 45 календарных дней со дня расторжения договора.

7.4. В случае изменения законодательства, договор действует в части не противоречащей действующему законодательству.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским и жилищным законодательством.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления экземпляра протокола решения общего собрания ;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за три месяца до прекращения настоящего договора путем направления письменного уведомления в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия договора об управлении многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- неполное внесение платы Собственниками помещений приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающих организаций.

8.3. Расторжение договора не является основанием для неисполнения управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего договора.

8.4. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств собственников (нанимателей, арендаторов) по оплате произведенных управляющей организацией затрат (услуг, работ) во время действия настоящего договора.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющей организацией и собственниками.

8.6. В случае переплаты собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему договору на момент его расторжения управляющая организация обязана уведомить собственника (нанимателя, арендатора) о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный счет излишне полученных управляющей организацией средств.

8.7. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора, но является основанием для замены собственника новой стороной договора.

8.8. При расторжении договора учетная, расчетная, техническая документации передаются управляющей организацией лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение.

8.9 В установленном законодательством случаях настоящий договор расторгается в судебном порядке.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

9.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку (роспись).

К претензии прилагаются соответствующие копии документов (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей сторон и (или) государственных контролирующих органов.

9.3. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более трех месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Собственник помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности, несет расходы на содержание общего имущества и оплачивает коммунальные услуги за жилые помещения до заселения данного жилого помещения. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя государственного и муниципального жилищного фонда по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда.

11.2. Управляющая организация обеспечивает начисление и своевременное перечисление платежей за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда в

бюджет городского округа Октябрьск путем заключения с наймодателем соответствующего договора (агентского договора) в течение одного месяца с момента подписания договора управления.

11.3. Управляющая организация при оказании услуг и выполнении работ по настоящему договору выступает представителем собственников в договорных отношениях с третьими лицами, в том числе со специализированными организациями, от своего имени и действует в интересах собственника за его счет.

11.4. К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Приложение № 3 Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «25» сентября 2014 года.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью
«СИГМА» (ООО «СИГМА»)

445241, Самарская область г. Октябрьск,
ул. Мира, дом 96
ОГРН 1026303066415
ИНН 635500375 КПП 635501001
Р/С 40702810254050102424
Самарское отделение № 6991 Поволжский
Банк Сбербанка России г. Самара
К/счет 30101810200000000607
БИК 043601607

Генеральный директор ООО «СИГМА»


(подпись)

Н.Е.Прокофьев

14.10.2014г.

(дата)



«Собственники»

многоквартирного дома по адресу

г. Октябрьск, пер. Гольмисинд, 14

Представитель собственников

